



IBIS

Independent Brokers Insurance Services

Avenue Brugmann 24
1060 – Bruxelles (Saint-Gilles)

Une police « tous risques sauf » c'est quoi ?

- Le principe fondamental d'une police « tous risques sauf » est que tout ce qui n'est pas exclu est couvert.
- Une **couverture classique** propose un ensemble de périls pour lesquels la couverture est acquise, au travers d'une **liste limitative**. Ces périls étant nommés au contrat ou dans les conditions générales, il appartient au courtier et/ou au client de s'assurer que l'éventuel péril qui surviendrait est bel et bien couvert au travers de cette liste. Une conséquence de cette approche est que c'est donc au **courtier et/ou au client de prouver que la cause d'un sinistre est bien « nommément » couverte**.
- Le principe « tout sauf » est donc sensiblement plus large et il suffit de s'en tenir aux exclusions pour, clairement et sans ambiguïté, déterminer ce qui est couvert et, ceci étant acquis, de prendre en compte les différentes limites d'interventions définies dans les conditions générales et/ou particulières du contrat.

Ceci se répercute également au niveau de la charge de la preuve puisque dans ce type de produit, c'est à l'assureur de prouver que la cause d'un sinistre est exclue du contrat s'il estime qu'il ne doit pas couvrir le dommage survenu.

- Notons encore que de nombreux assureurs utilisent la dénomination « Tous Risques » de façon quelque peu abusive alors que leurs conditions générales citent expressément des périls énumérés.

La police building Cocoon of IBIS

- Une police **spécifique** pour les co-propriétés et immeubles de bureaux neufs, récents ou ayant subi d'importantes rénovations.
- Une solution **sur mesure** basée sur la visite du risque par notre souscripteur qui pourra rapidement proposer au courtier une tarification adaptée et dès lors performante et concurrentielle.
- Des garanties très étendues. (voir verso)

Garanties Cocoon of IBIS : résumé des conditions générales

Cet argumentaire commercial n'engage pas la compagnie et seules les conditions générales ont une valeur contractuelle.

- Une formulation **Tous Risques Sauf**
- Une **large définition de l'immeuble** assuré incluant les annexes, dépendances séparées ou non ainsi que les trottoirs, plantations, piscines, signalisations, cours et clôtures.
- La couverture du contenu de la co-propriété (matériel d'entretien) avec un maximum de 2.500 € (*).
- L'abandon de recours contre les co-propriétaires, **les locataires et autres occupants** et toute personne logée gratuitement sous le toit de l'assuré pour autant que la formulation du bail l'autorise.
- Une couverture des frais d'assainissement ou de prévention de pollution des sols et nappes avec un maximum de 2.480 € (*) suite à un sinistre couvert.
- Une couverture des dommages aux systèmes informatiques, de vidéo-surveillance, de sécurité avec un maximum de 6.240 € (*).
- Une couverture du bris des installations techniques pour autant qu'il y ait des contrats d'entretien annuels (par exemple chauffage, ascenseur, ...)
- Une couverture du vandalisme et des actes de malveillance (limitée à 10% de la valeur assurée) avec un maximum de 12.500 € (*) **y compris les graffitis avec un maximum de 5.000 € (*) par sinistre.**
- Les frais de remplacement des **clefs et serrures** (avec un maximum de 2.500 € (*)) suite à vol ou tentative de vol.
- Une couverture des **dégradations immobilières** suite à un vol ou une tentative de vol (limitée à 6.240 € (*) y compris les clefs et serrures).
- Une couverture **tempête sans limite de vitesse du vent**
- Une couverture des **pertes indirectes** à concurrence de 5% sans surprime.
- La couverture de la RC immeuble et ascenseurs ainsi que de la RC vis-à-vis des tiers sans surprime.

Complétées de garanties accessoires elles aussi très complètes telles que la couverture :

- du chômage immobilier,
- des frais d'expertise avec un maximum de 5% de l'indemnité plafonné à 50.000 € (*),
- des frais de recherche, d'ouverture et de fermeture (avec un maximum de 12.400 € (*)),
- des frais de sauvetage, de conservation, de déblais ou de démolition,
- des frais de remise en état de plantations, cours et clôtures (maximum 5% du montant assuré avec un plafond de 1.120 € (*) par arbre, arbuste ou plante),
- des frais d'hôtel du propriétaire habitant (avec un maximum de 500 € (*)),
- des dépenses supplémentaires (urbanisme) avec un maximum de 5% du total des dommages,
- possible par extension du contrat au contenu et/ou améliorations immobilières des copropriétaires aux mêmes conditions,
- au premier risque et l'abrogation de la règle proportionnelle pour autant que la sous assurance soit inférieure à 20 % ou que le risque ait été préalablement expertisé par IBIS.

(*) Les limites d'indemnités sont basées sur l'indice ABEX 579 et sont automatiquement indexées à la date du sinistre.